

**ЗВІТ**  
**про результати контролю за виконанням умов договорів**  
**купівлі-продажу об’єктів приватизації, здійсненого протягом**  
**першого кварталу 2012 року**

Згідно з вимогами статей 7 та 27 Закону України “Про приватизацію державного майна” щодо контролю державними органами приватизації (далі – орган приватизації) за виконанням умов договорів купівлі-продажу державного майна, постанови Кабінету Міністрів України від 12.09.1997 № 1012 “Про порядок контролю за діяльністю підприємств, приватизація яких здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України”, відповідно до Порядку здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України (далі – Фонд) від 19.08.1998 № 1649 (зі змінами та доповненнями), та згідно з щоквартальними графіками перевірок, затвердженими наказами ФДМУ та його регіональними відділеннями “Про організацію щоквартальних перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу”, проведено перевірки виконання покупцями державного майна умов укладених договорів. Здійснений контроль показав таке.

**1. Загальні дані про результати контролю, здійсненого протягом**  
**першого кварталу 2012 року**

На обліку органів приватизації перебувають 12422 договори купівлі-продажу державного майна, у тому числі:

- пакетів акцій акціонерних товариств – 1077;
- об’єктів малої приватизації – 8310;
- об’єктів незавершеного будівництва – 3035.

Із загальної кількості зазначених договорів станом на 01.04.2012 органами приватизації контролюється стан виконання умов 1546 договорів (решта 10876 договорів – це договори, умови яких вже виконані, внаслідок чого їх знято з контролю).

Протягом кварталу перевірено стан виконання умов 309 договорів.

За результатами цієї роботи можна зробити такі загальні висновки.

Перевірками встановлено, що зобов’язання, взяті покупцями об’єктів приватизації, переважно виконуються належним чином.

Поряд із зазначеним, невиконання тих чи інших умов встановлено у 35 випадках, що склало 11,3 відсотка від загальної кількості договорів, виконання умов яких було перевірено. Вагома частина такого невиконання зафіксована у Луганській (4,5 відсотка перевірених договорів) області і вона стосується порушення термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію.

## **2. Аналіз стану виконання умов договорів окремих груп об'єктів приватизації**

У розрізі окремих груп об'єктів, з числа зазначених вище, стан виконання умов договорів (за накопичувальним підсумком) є таким.

З усіх договорів, які знаходяться на обліку органів приватизації, найбільша кількість порушень фіксується за договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва**. Із 3035 договорів цієї групи невиконання умов встановлено за 175 договорами (5,7 відсотка загальної кількості договорів цієї групи). Неналежне виконання умов зафіксовано за 14 договорами (0,5 відсотка). Термін виконання умов не закінчився за 487 договорами (16,0 відсотка). У повному обсязі виконано умови 2359 договорами (77,7 відсотка).

Найбільша кількість договорів з тих, що обліковуються, відноситься до **об'єктів малої приватизації**. Із їх загальної кількості – 8310 договорів - умови у повному обсязі виконано за 7618 договорами (91,7 відсотка загальної кількості). Невиконання умов виявлене за 46 договорами (0,5 відсотка). Неналежне виконання умов (з порушенням термінів) має місце за 21 договором (0,3 відсотка). Строк виконання умов не закінчився за 625 договорами (7,5 відсотків).

Стан виконання умов договорів купівлі-продажу **пакетів акцій** є таким.

На обліку органів приватизації перебуває 1077 договорів купівлі-продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств. Повне і своєчасне виконання умов відмічене за 969 договорами (90,0 відсотка загальної кількості). Неналежне виконання умов, тобто відставання від передбачених договорами термінів, допущено покупцями за 7 договорами (0,6 відсотка). Невиконання умов зафіксовано за 36 договорами (3,3 відсотка). За 65 договорами (6,0 відсотка) термін виконання умов не настав.

Серед зазначених договорів купівлі-продажу пакетів акцій 130 договорів стосується підприємств, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави. З них на обліку у центральному апараті Фонду знаходиться 105 договорів, у регіональних відділеннях – 25.

Стан їх виконання є таким:

- за 117 договорами (90,0 відсотків загальної кількості) умови виконано у повному обсязі;

- за 8 договорами (6,2 відсотка) зобов'язання знаходяться в стадії виконання;

- за 5 договорами (3,8 відсотка) зафіксовано невиконання умов.

На сьогодні органами приватизації здійснюються заходи щодо розірвання договорів та повернення пакета акцій у державну власність.

### 3. Дані щодо стану виконання покупцями об'єктів приватизації найбільш характерних умов договорів

Значна кількість порушень умов договорів фіксується за договорами купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва і стосується порушень **термінів завершення будівництва та введення в експлуатацію**. Протягом кварталу таке невиконання встановлено за 4 договорами (1,3 відсотка перевірених). Найбільшу кількість таких випадків зафіксовано Регіональними відділеннями по Луганській області. Вказаним регіональним відділенням розпочато претензійно-позовну роботу з метою застосування до покупців передбачених законодавством та договорами норм відповідальності.

Зафіксовано порушення в частині **ненадання документів, що підтверджують виконання умов договорів купівлі-продажу**. Такі випадки встановлені за 4 договорами (1,3 відсотка від перевірених) Регіональними відділеннями по Дніпропетровській, Одеській, Херсонській та Харківській (по 1 договору) областях.

Недотримання **термінів передачі земельної ділянки місцевим органам влади після розбирання об'єктів приватизації** зафіксовано за 5 договорами (1,6 відсотка перевірених договорів) – Регіональними відділеннями по Луганській (3 договори), Дніпропетровській та Тернопільській (по 1 договору) областях.

Регіональними відділеннями встановлені порушення умов договорів в частині **виконання вимог екологічної безпеки та заходів з охорони навколишнього середовища** за 5 договорами (1,6 відсотка перевірених). Такі випадки зафіксовані по Київській, Херсонській (по 2 договори) та Одеській (1 договір) областях.

Результати перевірки стану виконання покупцями зобов'язань щодо **збереження** існуючої на момент приватизації кількості **робочих місць та створення нових** такі. На контролі органів приватизації знаходиться 174 договори (11,3 відсотка загальної кількості договорів, які контролюються органами приватизації), що містять умову щодо **збереження кількості робочих місць**, які існували на об'єктах на момент їх приватизації, та 229 договори (14,8 відсотка) – щодо **створення нових**.

Протягом кварталу перевірено 26 договорів, що містить умову щодо **збереження** робочих місць та 20 договорів щодо **створення нових**.

Результати перевірки показали, що існуюча на момент приватизації кількість робочих місць на підприємствах, стосовно яких укладено зазначені 26 договорів з умовою **збереження робочих місць**, становила 1475 одиниць. На сьогодні їх кількість складає 1542 одиниці, тобто власниками у післяприватизаційний період ця умова договорів виконана і додатково створено 67 нових робочих місць.

Наприклад, у Дніпропетровській області за договором купівлі-продажу цілісного майнового комплексу ДП будівельно-монтажного управління “Дніпротрансзв’язок” покупець (ТОВ “Будівельно-монтажний поїзд-870”) повинен зберегти робочі місця в кількості 73 одиниць. На момент перевірки на підприємстві існує 97 робочих місць.

Також, у Вінницькій області за договором купівлі-продажу ДП ветмедицини “Агроветсервіс” передбачається збереження профілю об’єкта та збереження 18 робочих місць. На даний час ветеринарні медикаменти та препарати, які випускаються підприємством є одними з найкращих на Вінниччині, а кількість працюючих збільшено до 21 особи.

На виконання зобов’язання **щодо створення нових робочих місць** власниками цих об’єктів у постприватизаційний період створено 31 робоче місце.

Наприклад, у Сумській області за договором купівлі-продажу пакету акцій ВАТ “Кварцсамоцвети” покупцем (ТОВ “Столичне будівництво”) створено 12 нових робочих місць.

Слід відзначити також створення нових робочих місць за договорами, в яких умови щодо **збереження або створення нових робочих місць не передбачені**. У звітному кварталі із загальної кількості перевірених договорів на 7 об’єктах приватизації відмічено створення 48 нових робочих місць.

Наприклад, в Донецькій області за договором купівлі-продажу ОНБ - “Вбудовано-прибудована аптека до житлового будинку № 16” покупцем (фізична особа) створено 20 робочих місць.

Також, в Львівській області за договором купівлі-продажу клубу та договором купівлі-продажу їдальні, що не ввійшли до статутного капіталу ВАТ “Сокальський Агротехсервіс” - покупцем (фізична особа) створено 8 нових робочих місць.

Мають місце і інші приклади, де завдяки добросовісній діяльності власників приватизованих об’єктів та ефективному контролю з боку органів приватизації вдається досягати позитивних результатів не лише у фінансових, економічних, але і в соціальних сферах.

Перевірки стану виконання **інвестиційних зобов’язань та інших зобов’язань, виражених у грошовій формі**, які містять 854 договори купівлі-продажу пакетів акцій, 384 договори купівлі-продажу об’єктів малої приватизації і 88 договорів купівлі-продажу об’єктів незавершеного будівництва показали наступне.

Загалом цими договорами передбачено інвестування у підприємства (у 1996-2017 роках) на загальну суму 11 306,85 млн грн, 2 217,69 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі станом на 01.04.2012 – 9 296,70 млн грн, 1 457,62 млн дол. США, 19,26 млн євро. Фактично станом на 01.04.2012 українські підприємства отримали 10 139,81 млн грн, 1 764,39 млн дол. США та 72 млн євро, що у перерахунку на національну валюту становить 20 993,112 млн грн.

За окремими групами договорів ці цифри розподіляються так.

Договорами купівлі-продажу **пакетів акцій відкритих акціонерних товариств** передбачено надходження до них у період з 1996 року до 2017 року коштів на загальну суму 9860,21 млн грн, 1919,39 млн дол. США та 19,26 млн євро. У тому числі стратегічно важливі для економіки та безпеки держави підприємства протягом вказаного періоду мають отримати 4953,58 млн грн, 1552,00 млн дол. США.

Фактично у період з 1996 року підприємствами вже отримано інвестицій:

- за всіма договорами купівлі-продажу пакетів акцій у розмірі 9231,47 млн грн, 1740,88 млн дол. США та 72,00 млн євро;

- у тому числі за договорами купівлі-продажу пакетів акцій стратегічно важливих для економіки і безпеки держави підприємств – 5174,60 млн грн, 1290,70 млн дол. США. За умовами зазначених договорів у цей період повинно бути внесено 4792,91 млн грн, 1097,00 млн дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів незавершеного будівництва** заплановано надходження інвестицій у період з 1996 року до 2017 року – 1211,79 млн грн і 10 тис. дол. США, а станом на 01.04.2012 – 609,84 млн грн, 10 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2012 внесено 727,71 млн грн і 27,756 тис. дол. США.

Договорами купівлі-продажу **об'єктів малої приватизації** передбачено у період до 2017 року внесення інвестицій на загальну суму 234,85 млн грн. і 298,29 млн дол. США, а станом на 01.04.2012 – 134,04 млн грн та 650,00 тис. дол. США. Фактично станом на 01.04.2012 надійшло 180,63 млн грн і 23477,31 тис. дол. США.

Зацікавленість інвесторів викликають підприємства базових галузей економіки, а саме: чорної та кольорової металургії (обсяг внесених інвестицій - 3732,13 млн грн та 1425,73 млн дол. США), машинобудування та металообробки (1516,51 млн грн та 36,24 млн дол. США), енергетичної та паливної промисловості (833,47 млн грн, 57,92 млн дол. США та 71,14 млн євро).

Аналіз напрямків залучення інвестицій свідчить, що більша їх частина направляється на технічне переозброєння та реконструкцію виробництва (3349,90 млн грн та 1226,65 млн дол. США), що є необхідним для розвитку виробничої бази підприємств - випуску конкурентоспроможної продукції.

Наступними напрямками залучення інвестицій у підприємства України за кількісними показниками є погашення кредиторської заборгованості підприємств з платежів до бюджету всіх рівнів та перед Пенсійним фондом (173,45 млн грн та 42,33 млн дол. США).

#### **4. Заходи, вжиті органами приватизації з метою усунення фактів порушень умов продажу об'єктів приватизації**

У всіх виявлених випадках порушення покупцями взятих зобов'язань органами приватизації здійснювалася претензійно-позовна робота щодо застосування до них передбачених договорами та законодавством санкцій.

Загальна сума штрафів, пені та неустойок, яка була нарахована за наростаючим підсумком за всі роки контролю склала 53,13 млн грн та 163,4 тис. дол. США, у тому числі 31,44 млн грн., які нараховано за рішеннями судів, що набрали законної сили. Фактично було сплачено 18,56 млн грн та 106,4 тис. дол. США.

За звітний період нараховано штрафних санкцій на суму 865,79 тис. грн, фактично сплачено 59,29 тис. грн.

У попередньому кварталі було нараховано штрафів, пені та неустойок на суму 2,99 млн грн та фактично сплачено 324,67 тис. грн.

Після використання всіх можливостей досудового врегулювання спорів здійснювалися дії щодо розірвання (визнання недійсними) таких договорів та повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність.

Станом на 01.04.2012 у власність держави повернуто 303 (за накопичувальним підсумком) об'єкти приватизації (з яких 83 – пакети акцій, 53 – єдині майнові комплекси і 167 – об'єкти незавершеного будівництва). За 153 договорами продовжується претензійно-позовна робота щодо їх розірвання (визнання недійсними) і повернення відчужених за ними об'єктів у державну власність (з них 22 – пакети акцій, 16 – єдині майнові комплекси та 115 – об'єкти незавершеного будівництва).

З числа повернутих у державну власність об'єктів приватизації повторно продано 163 об'єкти, а саме:

- 49 пакетів акцій;
- 83 об'єктів незавершеного будівництва;
- 31 єдиних майнових комплексів.

Загальна сума коштів, отриманих від продажу повернутих державі об'єктів за рішеннями судів, за накопичувальним підсумком становить 98,64 млн грн.

## **5. Приклади позитивних результатів роботи органів приватизації та діяльності власників приватизованого майна в процесі виконання умов договорів купівлі-продажу**

Перевірками фіксуються конкретні приклади поліпшення виробничого та фінансового стану приватизованих підприємств внаслідок успішної реалізації власниками взятих зобов'язань. Крім уже наведених, це:

### **- у Донецькій області:**

згідно умов договору купівлі-продажу в першому кварталі 2012 року прийнята в експлуатацію реконструйована будівля готелю “Київ”. В реконструкцію об'єкта покупцем (ТОВ “Проект – 2012”) внесено інвестицій на суму 13 363,87 тис. грн при запланованих 5 000 тис. грн. Готель модернізований відповідно до європейських стандартів і має категорію “три зірки”. Будівля готелю виконана у вигляді двох блоків (правого та лівого), об'єднаних центральним ліфтово-східним блоком, в якому на першому поверсі розташовані вестибюль із зоною приймання гостей, рецепція, багажне відділення, ліфти та сходи центрального блоку, призначені тільки для переміщення гостей. На першому поверсі в правому блоці розташовані зона відпочинку, службові приміщення ресторану, кухня, туалети, кімната чергового адміністратора, зона розташування оргтехніки та інформаційного обслуговування, сходи та ліфт для пересування персоналу. В лівому блоці першого поверху розташовані номери для розміщення гостей, в тому числі номер для мало мобільних груп населення, також розташований медпункт. З першого по шостий поверхи розташований номерний фонд, який складає 172 двомісних номери, в тому числі один номер для інвалідів. В цокольному поверсі лівий блок займають приміщення культурно-дозвільного призначення:

зал засідань (кімната переговорів), тренажерний зал, а також адміністративні приміщення. В правому блоці розташовані службові та технічні приміщення готелю. В підвальній частині будівлі розташована насосна станція установки автоматичного пожежогасіння, інженерні мережі та обладнання. Головний вхід готелю обладнаний пандусом.

З метою підготовки об'єкта до проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу, ТОВ "Проект-2012" уклав угоду з "Rezidor Russia A/S" на оснащення готелю відповідно стандартів готельної мережі "Park Inn";

**- у Житомирській області:**

покупець - фізична особа, який придбав за договором купівлі-продажу нежитлову будівлю магазину здійснив ремонт приміщення, реєстрацію в БТІ. Також, покупцем збережено профіль діяльності об'єкта (використовується як магазин продовольчих та промислових товарів) та створено і забезпечено працівниками 2 робочих місця, дотримуються санітарно-екологічні норми.

**6. Загальні питання роботи органів приватизації із забезпечення виконання умов продажу державного майна**

Протягом першого кварталу органами приватизації забезпечено виконання вимог відповідних організаційно-розпорядчих актів щодо обсягів охоплення укладених договорів перевірки виконання їх умов та термінів передачі звітів до Фонду. Кращими регіональними відділеннями в частині організації та здійснення контролю, звітності, відпрацювання пропозицій щодо його подальшого нормативного та методологічного забезпечення є Регіональні відділення ФДМУ по Донецькій, Вінницькій, Львівській та Дніпропетровській областях.

Також слід зазначити, що останнім часом більшість Регіональних відділень недостатню увагу приділяли інформаційній наповненості звітів, відсутні аналітичні показники, приклади по виконанню умов договорів купівлі-продажу. Це наприклад, Регіональні відділення по Рівненській, Хмельницькій та Чернігівській областях.

Управління з питань договірного менеджменту протягом кварталу здійснювало роботу спрямовану на вдосконалення системи контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, удосконалення нормативно-правової бази з питань приватизації.

З цією метою забезпечувався контроль та постійний моніторинг стану виконання умов договорів купівлі-продажу згідно з графіком перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу. При проведенні контролю за виконанням інвестиційних та соціальних зобов'язань залучались представники профспілкових організацій.

На виконання вимог Закону України "Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації щодо реалізації положень Державної програми приватизації на 2012-2014 роки" від 13.01.2012 № 4336-VI, пункту 117.1.2 Указу Президента України від 12.03.2012 № 187/2012 "Про Національний план

дій на 2012 рік щодо впровадження Програми економічних реформ на 2010 - 2014 роки “Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава”, доручення Кабінету Міністрів України від 20.02.2012 № 4943/1/1-12 щодо плану організації виконання Закону України 13.01.2012 № 4336-VI Управлінням розроблено проекти постанов КМУ про внесення змін до постанови КМУ “Про порядок контролю за діяльністю підприємств, приватизація яких здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України” від 12.09.1997 № 1012 та про внесення змін до постанови КМУ від 18.01.2001 № 32 “Про затвердження Порядку повернення у державну власність об’єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об’єктів”.

Також розроблені накази ФДМУ про внесення змін до наказу ФДМУ від 29.10.1998 № 2041 “Про впорядкування процедури внесення змін до договорів купівлі-продажу”, про внесення змін до наказу ФДМУ від 30.03.2011 № 500 “Про затвердження Порядку надання державними органами приватизації згоди на подальше відчуження та передачу в заставу об’єктів, обтяжених зобов’язаннями їх власників перед державою”, про внесення змін до наказу ФДМУ від 19.08.1998 № 1649 “Про затвердження Порядку здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації”, про внесення змін до наказів ФДМУ від 15.08.1997 № 885 “Про затвердження типових актів перевірки виконання умов договорів купівлі-продажу” та від 09.08.2002 № 1432 “Про затвердження форм актів поточної та підсумкової перевірок виконання умов договорів купівлі-продажу об’єктів незавершеного будівництва”.

Згадані проекти нормативно-правових актів перебувають на погодженні у відповідних органах влади.

Інформація про роботу державних органів приватизації з питань контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу, його результатів, проблемних питань та шляхів їх вирішення, висвітлюється засобами масової інформації (Державний інформаційний бюлетень про приватизацію), розміщується на сайті Фонду у рубриці “Договірний менеджмент”, що забезпечує прозорість та відкритість здійснення приватизаційних процесів.

**Начальник Управління**

**Ю. Нікітін**